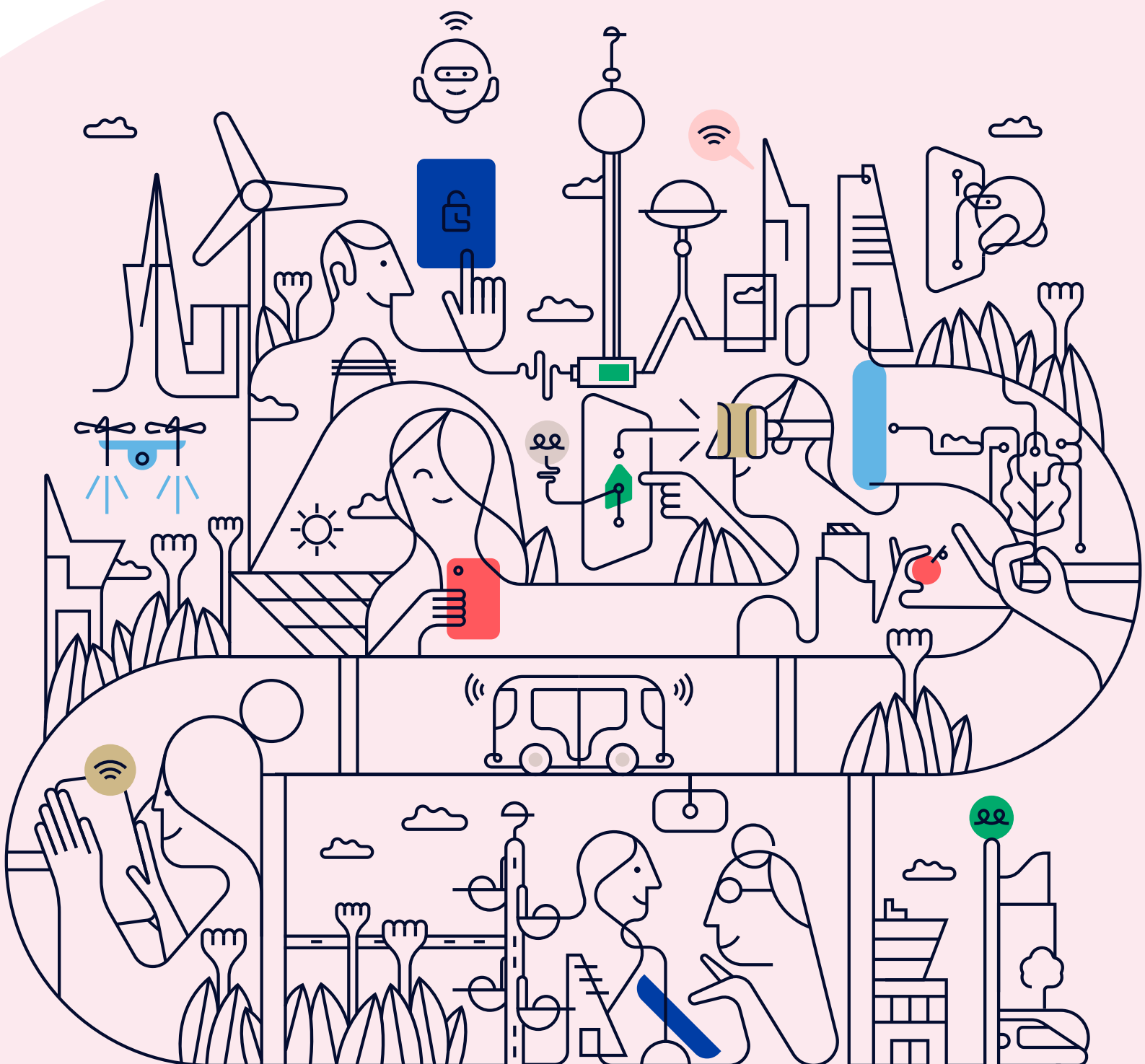




Välkommen till årsredovisningen för Brf KG 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 6:10	2020	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 16 bostadsrätter om totalt 1 577 kvm och 2 lokaler om 151 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 728 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nicholas H A Kanth Öfwerman	Ordförande
Thomas Krantz	Styrelseledamot
Jan Fredric Kenneth Hallström	Styrelseledamot
Ali Qaljaee	Styrelseledamot
Karin Sofia Humble	Styrelseledamot
Karin Hedlund	Suppleant

Valberedning

Lena Dahström Åhs

Jakob Bewick

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Löfvenholm Revisor Nils Stenbergs Redovisningsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-05. ny styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2065.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Byte kodlås

2022-2023 ● Etapp 1 - renovering A-hus - Nytt tak, nya stuprör, fasadrenovering, lagning bomytor, brandmur tak, skorsten, balkonglagningar, fönsterrenoveringar.

2024 ● Sanering av hussvamp och återställning av berörda lägenheter

Planerade underhåll

2025 ● Tätning av fogar på ej utbytt tak

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 574 077	1 666 931	1 567 636	1 215 871
Resultat efter fin. poster	-107 547	-2 894 262	-2 638 710	-3 131 927
Soliditet (%)	71	71	75	74
Yttre fond	1 371 703	3 999 925	6 321 103	7 780 100
Taxeringsvärde	48 519 000	55 768 000	55 768 000	55 768 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	879	849	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,3	78,1	79,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 984	13 984	12 127	12 146
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 985	11 985	10 394	10 410
Sparande / kvm totalyta, kr	92	278	33	-536
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	25	36	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	103	100	93	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	45	28	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	172	170	157	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	2,62	2,26	-
Räntekänslighet (%)	15,90	15,90	14,28	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

På grund av en vattenskada som inte täcktes till fullo av försäkringen gjorde föreningen en mindre förlust under räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	62 286 957	-	-	62 286 957
Upplåtelseavgifter	81 066	-	-	81 066
Fond, yttre underhåll	3 999 925	-3 108 222	480 000	1 371 703
Balanserat resultat	-10 752 156	213 960	-480 000	-11 018 196
Årets resultat	-2 894 262	2 894 262	-107 547	-107 547
Eget kapital	52 721 530	0	-107 547	52 613 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 538 196
Årets resultat	-107 547
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-480 000
Totalt	-11 125 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-11 125 743

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 574 078	1 666 931
Övriga rörelseintäkter	3	133 416	1 183
Summa rörelseintäkter		1 707 494	1 668 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-933 839	-3 701 277
Övriga externa kostnader	9	-170 599	-93 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 304	-266 304
Summa rörelsekostnader		-1 370 742	-4 060 913
RÖRELSERESULTAT		336 752	-2 392 799
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 067	6 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-446 366	-508 286
Summa finansiella poster		-444 299	-501 464
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-107 547	-2 894 262
ÅRETS RESULTAT		-107 547	-2 894 262

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	73 130 328	73 396 632
Summa materiella anläggningstillgångar		73 130 328	73 396 632
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 130 328	73 396 632
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 744	107 216
Övriga fordringar	12	803 875	349 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42 958	21 896
Summa kortfristiga fordringar		912 577	478 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		912 577	478 330
SUMMA TILLGÅNGAR		74 042 905	73 874 961

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 368 023	62 368 023
Fond för yttre underhåll		1 371 703	3 999 925
Summa bundet eget kapital		63 739 726	66 367 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 018 196	-10 752 156
Årets resultat		-107 547	-2 894 262
Summa fritt eget kapital		-11 125 743	-13 646 418
SUMMA EGET KAPITAL		52 613 983	52 721 530
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	14 066 307	5 316 307
Summa långfristiga skulder		14 066 307	5 316 307
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 643 953	15 393 953
Leverantörsskulder		409 347	149 720
Skatteskulder		91 888	78 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	217 427	215 369
Summa kortfristiga skulder		7 362 615	15 837 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 042 905	73 874 961

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	336 752	-2 392 799
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	266 304	266 304
	603 056	-2 126 495
Erhållen ränta	2 067	6 822
Erlagd ränta	-466 844	-508 326
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	138 279	-2 627 998
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 073	-96 235
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	295 968	48 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	457 320	-2 676 221
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	457 320	73 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	312 922	239 142
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	770 242	312 922

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf KG 18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 270 536	1 270 536
Hysesintäkter bostäder	115 260	109 668
Hysesintäkter lokaler	20 000	163 749
Hysesintäkter garage	24 758	3 000
Deb. fastighetsskatt	3 954	8 760
Bredband	33 660	33 660
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-30 240
Uppvärmning	0	9 276
Gemensamhetslokal	37 500	0
Pantsättningsavgift	10 584	3 438
Överlåtelseavgift	17 640	5 730
Administrativ avgift	0	98
Vidarefakturerade kostnader	40 185	89 256
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 574 078	1 666 931

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	7	0
Försäkringsersättning	133 409	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 183
Summa	133 416	1 183

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	24 045	20 029
Besiktningar	0	57 200
Hissbesiktning	746	723
Brandskydd	0	2 353
Gårdkostnader	567	397
Snöröjning/sandning	865	0
Serviceavtal	6 352	2 694
Förbrukningsmaterial	780	5 962
Summa	33 355	89 358

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	2 499	37 500
Dörrar och lås/porttele	0	6 981
VVS	66 507	2 279
Hissar	40 719	0
Tak	29 594	0
Vattenskada	303 988	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	35 185
Summa	443 307	81 945

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	3 145 222
Fasader	0	-37 000
Summa	0	3 108 222

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	42 139	42 892
Uppvärmning	177 439	173 192
Vatten	77 541	76 963
Sophämtning/renhållning	37 966	27 170
Grovsopor	0	10 137
Summa	335 085	330 354

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 460	26 763
Skadedjursförsäkring	7 950	0
Bredband	34 184	25 245
Fastighetsskatt	52 498	39 390
Summa	122 092	91 398

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	738
Inkassokostnader	1 023	0
Revisionsarvoden extern revisor	2 812	3 281
Styrelseomkostnader	900	0
Föreningskostnader	1 288	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	41 130	39 472
Överlåtelsekostnad	12 348	4 012
Pantsättningskostnad	15 876	5 160
Administration	3 949	4 466
Konsultkostnader	83 313	34 500
Bostadsrätterna Sverige	4 490	0
Föreningsavgifter	518	415
Summa	170 599	93 332

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	444 619	505 966
Dröjsmålsränta	1 499	2 026
Kostnadsränta skatter och avgifter	248	294
Summa	446 366	508 286

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 595 000	74 595 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 595 000	74 595 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 198 368	-932 064
Årets avskrivning	-266 304	-266 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 464 672	-1 198 368
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 130 328	73 396 632
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 964 585</i>	<i>47 964 585</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 155 000	24 008 000
Taxeringsvärde mark	23 364 000	31 760 000
Summa	48 519 000	55 768 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 633	33 311
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 985
Transaktionskonto	167 048	193 090
Borgo räntekonto	603 194	119 831
Summa	803 875	349 218

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 070	4 490
Förutbet försäkr premier	9 301	8 860
Förutbet bredband	8 625	8 546
Upplupna intäkter	1 962	0
Summa	42 958	21 896

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,42 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	Löst	-	-	3 930 689
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,68 %	5 599 848	5 599 848
Stadshypotek AB	2030-06-30	1,25 %	5 429 723	5 429 723
Stadshypotek AB	2027-04-30	2,68 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,64 %	750 000	750 000
Stadshypotek AB	2028-06-01	2,76 %	3 000 000	-
Stadshypotek AB	2026-06-30	2,38 %	930 689	-
Summa			20 710 260	20 710 260
Varav kortfristig del			6 643 953	15 393 953

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 143 180 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	153	0
Uppl kostn el	3 142	3 785
Uppl kostnad Värme	22 331	22 500
Uppl kostn räntor	39 169	59 647
Uppl kostn vatten	6 897	9 559
Uppl kostnad Sophämtning	3 629	2 056
Förutbet hyror/avgifter	142 106	117 822
Summa	217 427	215 369

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Nicholas H A Kanth Öfwerman
Ordförande

Ali Qaljaee
Styrelseledamot

Jan Fredric Kenneth Hallström
Styrelseledamot

Karin Sofia Humble
Styrelseledamot

Thomas Krantz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nils Stenbergs Redovisningsbyrå AB
Niklas Löfvenholm
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 13:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 08:26

DOCUMENT ID:

r1IXVVAcyfe

ENVELOPE ID:

HJ7NVRq1zl-r1IXVVAcyfe

DOCUMENT NAME:

Brf KG 18, 769631-7267 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

46df73178806e3e6ecdc06be339c00b3d86e716a344685
0c0d0cec05ea9a2d18c21a8a40eaf1ca1c8c18ab6c37a0
c9edfe917dfe86dab86533b5ebc930bc8bc6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT THOMAS KRANTZ thomaskrantz107@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:53 20.05.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.24.111
2. Nicholas H A Kanth Öfwer man nick.ofwerman@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 17:48 20.05.2026 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.31.223
3. KARIN SOFIA HUMBLE karin.humble@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 18:27 20.05.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.31.7
4. ALI QALJAEI Ali.qaljaei@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 18:28 20.05.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.103.87
5. Jan Fredric Kenneth Halls tröm fredric@hllstrm.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 08:13 21.05.2026 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.181.15
6. NIKLAS LÖFVENHOLM niklas@stenbergsredovisning.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:37 21.05.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.218.73.242

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening KG 18

Org.nr 769631-7267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening KG 18 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsförening KG 18 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för

en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening KG 18 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsförening KG 18 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min digitala singatur.

Niklas Löfvenholm
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 13:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 08:26

DOCUMENT ID:

HJXN4CqJfL

ENVELOPE ID:

SkQEN0cJzx-HJXN4CqJfL

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsförening KG 18 för 250101-251231 - Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

7fb77162fe0748787c3bf4096a80bbb62d1fe8ac2a5b4d8

1bcf94e27c3bc71d2769492488c5ed7bb2cf3c845d76c7

0c1e56562c36e7dbcaf1e57d22f602b331d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS LÖFVENHOLM	Signed	21.05.2026 13:37	eID	Swedish BankID
niklas@stenbergsredovisning.se	Authenticated	21.05.2026 13:37	Low	IP: 83.218.73.242

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed